PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Fredericton, Moncton & Saint John

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

Légère décélération de la croissance économique en 2007

Selon les prévisions, l'économie provinciale continuera de tourner à un rythme soutenu en 2007. Les exportations continuent à subir les contrecoups de la vigueur du dollar canadien et de l'affaiblissement du marché de l'habitation aux États-Unis. Les projets qui servent actuellement de moteurs économiques, notamment l'élargissement de la route transcanadienne, tirent à leur fin. Toutefois, de nouvelles initiatives et l'accroissement des dépenses en immobilisations aideront à soutenir l'activité économique dans la province pendant la période visée par les prévisions.

Malgré la croissance relativement modeste observée à Saint John au cours de cette période, le niveau de l'emploi devrait normalement augmenter de beaucoup durant les prochaines années, compte tenu de l'expansion constante du secteur de l'énergie dans la région. On estime que la proposition de bâtir une seconde raffinerie dans la région entraînera l'embauche de 5 000 travailleurs durant la phase de construction, et qu'environ

Figure 1

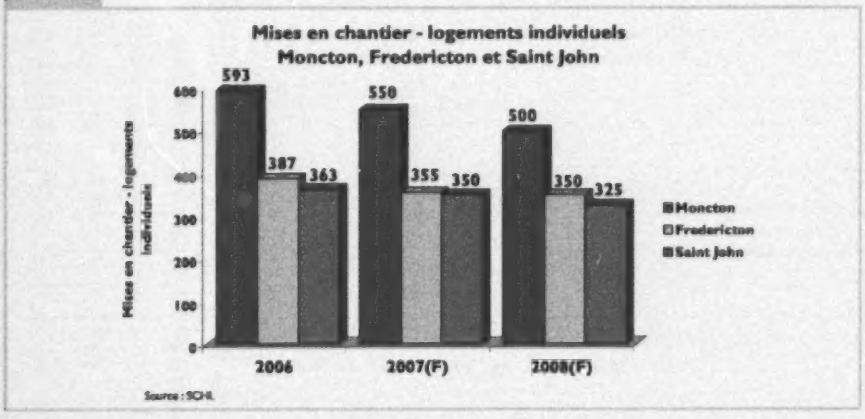


Table des matières

1 Légère décélération de la croissance économique en 2007

2 La construction résidentielle demeurera exceptionnellement vigoureuse

3 L'activité demeure stable sur le marché de la revente

3 Augmentation du taux d'inoccupation au Nouveau-Brunswick

4 Resumé des prévions

7 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

1 000 postes à temps plein seront créés une fois la production amorcée. Bien que ce projet n'en soit qu'au stade de la planification – le lancement de la construction n'étant prévu que dans quelques années, au plus tôt – la perspective d'une nouvelle raffinerie est de bon augure pour l'activité économique future de Saint John.

À Fredericton et à Moncton, la création d'emplois a été particulièrement vigoureuse dans les secteurs des services et de la construction, si bien que ces deux centres ont été les seuls à enregistrer un bilan migratoire positif à l'échelle provinciale. Par conséquent, la demande de logements est demeurée forte. Toutefois, la migration ralentit, car un nombre croissant de personnes quittent le Canada atlantique pour s'installer dans l'Ouest canadien. De ce fait, la population active diminuera progressivement dans la région et limitera les gains d'emplois.

On peut s'attendre à ce que le PIB du Nouveau-Brunswick progresse de 2,2 à 2,5 % en 2007, avant d'afficher une croissance modeste en 2008. En comparaison des données historiques, le marché de l'habitation demeurera animé, mais on s'attend à ce que les mises en chantier fléchissent légèrement dans l'ensemble de la province au cours de la période visée par les prévisions. Toutes catégories confondues, elles devraient descendre à 3 700 en 2007 et à 3 600 en 2008.

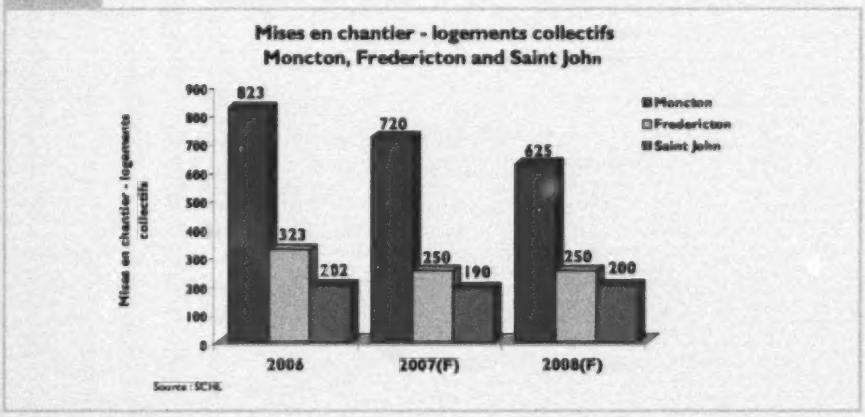
La construction résidentielle demeurera exceptionnellement vigoureuse

Compte tenu des projets d'envergure en cours et prévus à Saint John, la demande de logements pendant la période visée par les prévisions devrait demeurer forte en regard des données historiques, malgré une diminution généralisée des mises en chantier cette année. Au terme du premier trimestre de 2007, le total des habitations mises en chantier à Saint John dépassait de plus de 60 % celui enregistré durant la période correspondante en 2006, car le nombre des logements collectifs commencés est passé de 2 à 48. Ce résultat a contribué à compenser la légère baisse des mises en chantier de maisons individuelles, laquelle devrait se poursuivre à mesure que l'année avance. On peut s'attendre à ce que le nombre d'habitations individuelles commencées descende à 350 en 2007 et à 325 en 2008. Du côté des collectifs, le nombre de logements mis en chantier tombera à 190 en 2007, après avoir atteint 202 en 2006. Toutefois, le projet de la nouvelle raffinerie pourrait stimuler la demande d'habitations, une fois la construction amorcée. Étant donné le calendrier prévu pour le lancement du projet, les effets sur la demande de logements en 2008 seront vraisemblablement faibles. Néanmoins, le nombre de logements collectifs commencés devrait s'accroître légèrement l'an prochain pour atteindre 200.

Après avoir obtenu d'excellents résultats l'an dernier dans le Grand Moncton, le secteur de la construction résidentielle a maintenu un rythme soutenu au début de 2007. Après avoir enregistré une troisième baisse annuelle consécutive en 2006, le nombre des mises en chantier de maisons individuelles a encore diminué de 10 au premier trimestre de 2007 pour se fixer à 46 comparativement à 56, durant la même période l'an dernier. Puisque l'alourdissement du coût des habitations neuves incite un nombre croissant d'acheteurs éventuels à se tourner vers le marché de l'existant, on peut s'attendre à ce que les mises en chantier de maisons individuelles descendent à 550 cette année et à 500 en 2008.

L'an dernier, le nombre des jumelés commencés dans le Grand Moncton (396) représentait plus de 80 % du total des habitations de ce type mises en chantier dans la province. En 2007, ce rythme a été maintenu, et les fondations de 28 jumelés ont été coulées pendant les trois premiers mois comparativement à 24, durant le premier trimestre de 2006. En raison de l'ascension des coûts, les jumelés sont devenus les logements de choix des accédants désireux d'acheter une habitation neuve. On peut s'attendre à ce que la

Figure 2



construction de jumelés s'accélère en 2007, ce qui aidera à compenser le repli attendu des mises en chantier d'appartements. De ce fait, le nombre de logements collectifs commencés devrait demeurer exceptionnellement élevé (720 en 2007) avant de descendre à 625 en 2008.

À Fredericton, les mises en chantier ont légèrement diminué l'an dernier, tant sur le marché des maisons individuelles que sur celui des collectifs, et cette tendance se poursuivra vraisemblablement cette année. Dans le segment des habitations individuelles, les mises en chantier devraient se chiffrer à 355 en 2007, avant de baisser légèrement pour se fixer à 350 en 2008. Du côté des collectifs, le nombre de mises en chantier a été faible au premier trimestre de 2007 : 2 seulement contre 36, durant la même période l'an dernier. Les copropriétés, qui constituaient une bonne partie des mises en chantier de collectifs ces dernières années, devraient être moins nombreuses en 2007 par suite du tassement de la demande. Ces baisses seront partiellement contrebalancées par l'accélération de la construction de jumelés et de maisons en rangée. On peut donc s'attendre à ce que le nombre de logements collectifs commencés se situe autour de 250 en 2007 et en 2008.

L'activité demeure stable sur le marché de la revente

À Saint John, le prix de vente moyen a continué de progresser régulièrement depuis dix ans et il a atteint un nouveau record dans la RMR, soit 128 202 $ en 2006. Le marché de la revente connaît un bon début d'année, si bien que le nombre de ventes et le prix moyen ont monté en flèche.

Comparativement à la période correspondante en 2006, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente des logements est demeuré essentiellement le même. On prévoit donc que le marché de la revente demeurera actif en regard des données historiques et que les ventes se chiffreront à 1 850 en 2007 et à 1 750 en 2008. De plus, le prix de vente moyen devrait s'élever à 132 000 $ cette année, puis à 135 000 $ en 2008.

L'an dernier, de nouveaux records ont été établis dans le Grand Moncton au chapitre des ventes, du prix moyen et des nouvelles inscriptions. Malgré la diminution des nouvelles inscriptions et l'allongement du délai de vente, le nombre d'unités vendues et le prix moyen payé par les acheteurs pendant les trois premiers mois de l'année étaient plus élevés que durant le premier trimestre de 2006. Toutefois, on prévoit que le nombre de ventes fléchira quelque peu en regard du total de 2 561 enregistré l'an dernier, pour atteindre 2 500 et 2 350 en 2007 et en 2008, respectivement. Pour sa part, le prix moyen devrait poursuivre son ascension pour se fixer à 138 000 $ en 2007, avant de se hisser à 145 000 $ en 2008.

Dans la région de Fredericton, les ventes d'habitations existantes ont été nombreuses, et les prix ont monté à un rythme constant en 2006, en raison de l'offre abondante et de l'écart grandissant entre les prix des habitations neuves et celui des logements existants. Au premier trimestre de 2007, 83 ventes de plus ont été enregistrées comparativement à la même période l'an dernier. D'une année sur l'autre, le prix moyen a cependant régressé de 0,6 % pour s'établir 135 862 $. En outre, les nouvelles inscriptions ont fléchi, et le délai de vente moyen s'est accru de 32 jours par rapport au premier trimestre de 2006. On prévoit que le nombre de ventes s'élèvera respectivement à 2 000 et à 1 900 en 2007 et en 2008. Parallèlement, le prix de vente moyen grimpera à 144 000 $ en 2007 et à 149 500 $ en 2008.

Augmentation du taux d'inoccupation au Nouveau-Brunswick

Étant donné le rythme de production de logements locatifs relativement élevé en 2005 et en 2006, le taux d'inoccupation s'est accru l'an dernier dans les trois principaux centres urbains de la province. Fredericton et Moncton ont enregistré des hausses respectives de 0,8 et de 0,9 point de pourcentage. C'est à Saint John que l'on a relevé le taux le plus élevé parmi les trois principaux centres urbains, celui-ci ayant augmenté de 1,1 point de pourcentage pour atteindre 6,8 %.

Compte tenu des grands projets d'immobilisations en cours et prévus dans la région, le taux d'inoccupation devrait fléchir à Saint John, pour se situer autour de 5,5 % en 2007, et demeurer stable en 2008. À Fredericton, on prévoit qu'il tombera à 4,5 % cette année à cause du repli de la construction d'appartements l'an dernier, puis qu'il remontera à 4,7 % en 2008. Dans le Grand Moncton, un nombre exceptionnellement élevé d'appartements ont été commencés en 2006. De ce fait, le taux d'inoccupation devrait passer de 5,6 % en 2006 à 5,9 % en 2007. Il descendra ensuite à 5,5 % l'an prochain. Dans les trois principaux centres urbains de la province, on s'attend à ce que le loyer moyen des logements de deux chambres augmente de 2 à 3 % en 2007 et en 2008.

Resumé des prévions
RMR de Saint John
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1,612	1,901	1,852	1,850	-0.1	1,750	-5.4
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	2,810	3,225	3,357	3,350	-0.2	3,240	-3.3
Prix moyens S.I.A.® ($)	116,836	119,718	128,202	132,000	3.0	135,000	2.3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	387	403	363	350	-3.6	325	-7.1
Logements collectifs	129	98	202	190	-5.9	200	5.3
Tous types de logement confondus	516	501	565	540	-4.4	525	-2.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	180,819	198,526	215,666	226,500	5.0	234,500	3.5
Prix médian ($)							
Logements individuels	169,950	180,000	190,404	196,100	3.0	201,000	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	2.0	4.0	3.3	3.0	-	2.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5.8	5.7	6.8	5.5	-1.3	5.5	0.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	520	526	556	570	3	585	3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.40	0.10	6.29	-0.12
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	6.63	0.18	6.80	0.17
Nombre annuel d'emplois	61,400	61,900	61,900	62,300	0.6	63,100	1.3
Croissance de l'emploi (%)	3.5	0.8	0.0	0.6	-0.6	1.3	0.7
Taux de chômage (%)	7.9	7.1	6.1	6.0	-	5.8	-
Migration nette	117	-292	-540	-550	1.9	-450	**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévions
RMR de Moncton
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2,028	2,341	2,561	2,500	-2.4	2,350	-6.0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3,615	3,756	4,416	4,350	-1.5	4,200	-3.4
Prix moyens S.I.A.® ($)	113,096	124,088	128,547	138,000	7.4	145,000	5.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	760	612	593	550	-7.3	500	-9.1
Logements collectifs	391	579	823	720	-12.5	625	-13.2
Tous types de logement confondus	1,151	1,191	1,416	1,270	-10.3	1,125	-11.4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	162,589	168,883	191,220	205,000	7.2	215,000	4.9
Prix médian ($)							
Logements individuels	150,000	159,900	179,900	185,300	3.0	189,900	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	2.0	4.0	3.3	3.0	-	2.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5.0	4.7	5.6	5.9	0.3	5.5	-0.4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	611	612	636	650	2	665	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.40	0.10	6.29	-0.12
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	6.63	0.18	6.80	0.17
Nombre annuel d'emplois	68,025	69,025	69,050	69,500	0.7	70,250	1.1
Croissance de l'emploi (%)	1.9	1.5	0.0	0.7	-0.7	1.1	0.4
Taux de chômage (%)	6.1	6.3	6.3	6.2	-	6.0	-
Migration nette (N.-B.)	-378	49	-1,836	-1,250	-31.9	-750	-40.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévions
AR de Fredericton
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1,923	2,082	2,120	2,000	-5.7	1,900	-5.0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3,438	4,038	4,577	4,350	-5.0	4,225	-2.9
Prix moyens S.I.A.® ($)	119,191	130,502	138,094	144,000	4.3	149,500	3.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	494	402	387	355	-8.3	350	-1.4
Logements collectifs	309	390	323	250	-22.6	250	0.0
Tous types de logement confondus	803	792	710	605	-14.8	600	-0.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	177,100	205,000	211,914	218,500	3.1	225,000	3.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	172,000	195,000	205,000	211,150	3.0	216,400	2.5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	2.0	4.0	3.3	3.0	-	2.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.7	4.0	4.8	4.5	-0.3	4.7	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	657	675	693	710	2	725	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.40	0.10	6.29	-0.12
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	6.63	0.18	6.80	0.17
Nombre annuel d'emplois	46,375	46,425	46,675	46,900	0.5	47,250	0.7
Croissance de l'emploi (%)	-0.4	0.1	0.5	0.5	0.0	0.7	0.2
Taux de chômage (%)	6.7	6.9	6.2	6.1	-	6.0	-
Migration nette (N.-B.)	-378	49	-1,836	-1,250	-31.9	-750	-40.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64277_2007_B01